PRIVATMEGLEREN
JÆREN

BJØRNØYVEGEN 25

Vedlegg

Tilstandsrapport

Energiattest

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Tegninger

Ferdigattest

Reguleringskart og bestemmelser

Kartutsnitt

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Bjørnøyvegen 25
4344 BRYNE

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Atriumshus
Byggeår:	2022
BRA:	160 m^2
BRA-i:	154 m^2
Rapportdato:	17.4.2026 (Gyldig til 17.4.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
3	30	2	0	0

Sindre Serigstad
Jærtakst AS
sindre@jaertakst.no
91848497
Bjørnøyvegen 25
4344 Bryne

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/41818

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Yttervegger	Kledning montert nærme underlaget.
Våtrom: Vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk	Lav opptrekk rørgjennomføring

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
17.4.2026

Rapportdato
17.4.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Camilla Lervik Friestad** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Navn: **Odd Inge Friestad** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Sindre Serigstad**
Firma: **Jærtakst AS**
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: **Gjensidige**

Telefon: **91848497**
Epost: **sindre@jaertakst.no**
Adresse: **Bedriftsvegen 2, 4353 Klepp Stasjon**



Egne premisser:

Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Informasjon om boligen

Adresse: **Bjørnøyvegen 25, 4344 Bryne**

Kommunenr: **1121** Gårdsnr: **2** Bruksnr: **967** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **2022** - Iht. Ferdigattest
Boligtype: **Atriumshus**

Generell beskrivelse av boligen:
Bolig oppført med støpt plate på mark.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler.
Trebjelkelag mellom etasjer.
Flatt tak tekket med papp.
Vinduer og dører med isolerglass.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Atriumshus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**110**	**104** Romfordeling: Entré/hall, stue/kjøkken, gang, toalettrom, vaskerom, soverom, omkledningsrom og bad.	**6** Romfordeling: Utvendig bod.	**0**	**0**
2. etasje	**50**	**50** Romfordeling: Gang, TV-stue, soverom 1, soverom 2 og bad.	**0**	**0**	**0**
Totalt m^2	**160**	**154**	**6**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Åpent areal utenfor trappens horisontalprojekson er ikke et måleverdig areal og er ikke medtatt i arealer, utgjør ca. 5m2 av areal i 2. etasje.

Carport er ikke et måleverdig areal og er ikke medtatt i arealer.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering TG-1

Drenering fra byggeåret.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av grunnmur og fundament TG-1

Boligen er oppført med støpt plate på mark. Eventuelle sprekker og skader i plate på mark vil ikke være synlig da konstruksjonen er tildekket og/eller ligger under bakkenivå.

6.3 Balkong, terrasse, platting

Type	Platting
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting TG-1

Platting med hellefliser i atrium og platting med skifer/belegningsstein ved inngang.

6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer og dører i tre med isolerglass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-1**

Vinduer og dører i tre med isolerglass som er i normal stand. Vinduer i fasader med fasadeplater har ikke vannbord og vil være mer utsatt for vær.

6.5 Yttervegger

Type fasade	Bordkledning, Fasadeplater
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler.

Kledningen er ved inngang og i atrium montert nær underlaget. Dette øker fuktbelastningen og reduserer både lufting og levetiden på kledningen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kledning som er montert nær underlaget bør justeres for å redusere fuktbelastning og øke levetiden, økt behov for vedlikehold må påregnes.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil kledning ha redusert levetid.

6.6 Renner og nedløp

Type	Aluminium
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp	**TG-1**
Nedløp av aluminium.	

6.7 Skorstein over tak

Inspisert fra	Fra bakken

Totalvurdering av skorstein over tak	**TG-1**
Isolert stålpipe.	

6.8 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Flatt tak
Type loft	Flatt tak (konstruksjon uten loft)
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	**TG-1**
Takkonstruksjon med begrenset mulighet for inspeksjon utover innvendige overflater og utvendig fra bakken.	

6.9 Taktekking

Type takkonstruksjon	Flatt tak
Type tekking	Papp
Inspisert fra	Fra bakken
Er det lite/dårlig fall til sluk/avløp?	Nei
Er det manglende overløp som skal fungere som sikkerhet ved tett sluk/avløp?	Nei
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av taktekking **TG-1**

Tak er tekket med papp og er fra byggeåret.

6.10 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-1**

Det er støpt plate på mark og trebjelkelag mellom etasjer. Måling av skjevheter er utført ved stikkprøver.
Det er ikke registrert skjevheter som gir TG 2 iht. NS3600.

6.11 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Stål
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-1
Isolert stålpipe med vedovn i stue.	

6.12 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate i kompositttmateriale. Innredning fremstår i normal stand.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1
Kjøkkenventilator er enkelt testet med papir på maks styrke og det registreres sug.	

6.13 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Det foreligger ferdigattest fra 2022.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Nei
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei

6.14 Toalettrom: 1.etasje

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Ja
Er det manglende drensåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterne?	Nei, annen godkjent løsning

Oppsummering av toalettrom TG-1

Toalettrom 1. etasje.
Det er benyttet poseløsning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann og det er montert lekkasjestopper med sensor på gulv for å automatisk stenge vann.

6.15 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør TG-1

Avløpsrør av plast fra byggeåret.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Bygningen har utvendig offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige rør/ledninger er ikke tilgjengelig for inspeksjon/vurdering og vurdering er begrenset til alder.

6.16 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger **TG-1**

Det er rør-i-rørsystem fra byggeåret med fordelerskap.

Bygningen har utvendig offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige rør/ledninger er ikke tilgjengelig for inspeksjon/vurdering og vurdering begrenser seg til alder.

6.17 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Elektrisk anlegg fra byggeåret, det foreligger samsvarserklæring fra nyinstallasjon.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

6.18 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Når var siste service på anlegget?

Ingen dokumentasjon på service er fremlagt.

Totalvurdering av varmesentral	**TG-1**

Varmepumpe i entré/hall fra ca. 2023.

6.19 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

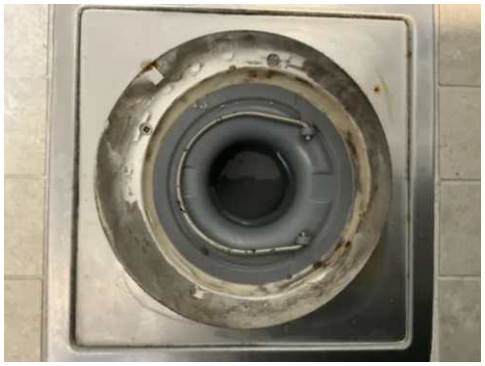
2022

Størrelse	
ca. 200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**
Bereder plassert i vaskerom og er på ca. 200 liter merket med 2022.	

6.20 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Ingen dokumentasjon på service er fremlagt	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Balansert ventilasjonsanlegg fra byggeåret.	

6.21 Våtrom: Bad 1. etasje



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv og vegger. Malte overflater på tak.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei



Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	**TG-1**

Overflater og fallforhold er tilfredsstillende.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Det er plastsluk med smøremembran som tettesjikt. Overgang klemring/membran i sluk er tildekt med fliselim/silikon.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Servantskap, dusj og toalett.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Innredning og utstyr er i normal stand.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Funksjon er vurdert ut fra visuell kontroll, med papirark og normal bruk, uten nærmere måling av luftmengder eller demontering av installasjonen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er foretatt uten å påvise fukt/avvik i konstruksjonen. Det gjøres oppmerksom på at hulltaking kun er en stikkprøve på ett sted og utelukker ikke skjulte skader andre steder.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Badet er bygd etter TEK 17 og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.

6.22 Våtrom: Vaskerom





Lav opptrekk på rørgjennomføring

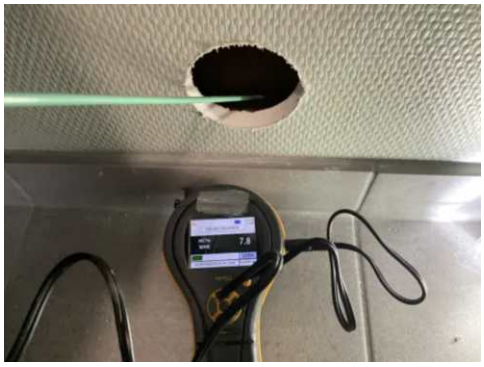
Overflate

Beskrivelse av overflate
Fliser på gulv. Strietapet på vegger. Malte overflater på tak.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-1
Overflater er i normal stand. Det er jevnt fall mot sluk, eventuelt lekkasjevann vil ledes til sluk. Eventuelt søl o.l. kan føre til noe vannansamlinger.	

Membran, tettesjikt og sluk



Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Det er plastsluk med smøremembran som tettesjikt. Overgang klemring/membran er tildekt med silikon.

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone(lav opptrekk av membran på rørgjennomføring gulv).

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner ved lekkasje. Lokal utbedring må vurderes.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Opplegg vaskemaskin, utslagsvask, bereder, ventilasjonsanlegg, fordelerskap, ekspansjonskar, vannmåler, stoppekran og diverse hyller.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Innredning og utstyr er i normal stand.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Funksjon er vurdert ut fra visuell kontroll, med papirark og normal bruk, uten nærmere måling av luftmengder eller demontering av installasjonen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-0**

Hulltaking er foretatt uten å påvise fukt/avvik i konstruksjonen.
Det gjøres oppmerksom på at hulltaking kun er en stikkprøve på ett sted og utelukker ikke skjulte skader andre steder.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Badet er bygd etter TEK 17 og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.

6.23 Våtrom: Bad 2. etasje





Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv og vegger. Malte overflater på tak.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-1**

Overflater er i normal stand.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-1**

Plastsluk med smøremembran som tettesjikt. Overgang klemring/membran er tildekt med silikon.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Servantskap, dusj og toalett.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Innredning og utstyr er i normal stand.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Funksjon er vurdert ut fra visuell kontroll, med papirark og normal bruk, uten nærmere måling av luftmengder eller demontering av installasjonen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-0**

Hulltaking er foretatt uten å påvise fukt/avvik i konstruksjonen.
Det gjøres oppmerksom på at hulltaking kun er en stikkprøve på ett sted og utelukker ikke skjulte skader andre steder.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Badet er bygd etter TEK 17 og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.

6.24 Innvendige overflater og dører

Beskrivelse

1. etasje: Parkett på gulv. Malte overflater på vegger og tak.
2. etasje: Parkett på gulv. Malte overflater på vegger og tak.

Oppsummering **TG-1**

Innvendige overflater og dører fremstår generelt i normal stand i forhold til boligens alder og bruk. Det er registrert noe mindre merker og slitasje, noe som anses som helt normalt i en brukt bolig. Slike bruksspor oppstår over tid ved vanlig daglig bruk og har ingen konstruksjonsmessig betydning.
Overflater og dører vurderes som funksjonelle og uten forhold som avviker fra det som kan forventes for en bolig av tilsvarende alder og standard.

6.25 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Rom under terreng
- Oljetank
- Vannbåren varme

Energiattest



Adresse **Bjørnøyvegen 25, 4344 BRYNE**	
Dato for energimerking **21.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-284822**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300835477**
Gårdsnummer **2**	Bruksnummer **967**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2022**	Bygningstype **Kjedet enebolig**
Bruksareal **154,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **154,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **92,74 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **88,77 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **13 989 kWh**



Bjørnøyvegen 25, 4344 BRYNE

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Bjørnøyvegen 25, 4344 BRYNE

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 6: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Jæren

Oppdragsnr.
310260080

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Odd Inge Friestad	Camilla Lervik Friestad

Gateadresse
Bjørnøyvegen 25

Poststed	Postnr
BRYNE	4344

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Frende sr bank

Polise/avtalenr.: 34057373

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 310260080

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ca et år etter vi flyttet inn kom det noen dråper vann fra ventilasjonsrør i taket på bad i 1. etg. Hellvikhus ble kontaktet og både innside av rør og over gipsplatetene ble inspisert med kamera. Alt var tørt. Tak utvendig ble også inspisert og funnet tett. Dette ble dokumentert i ettårsbefaringen men har ikke vert noe problem i ettertid. Det ble konkludert med at det var kondens pga væromslag.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Stikk i ny vegg på loftstue

Arbeid utført av: Time elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Easee lader i carport montert av oneco

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

Document reference: 310260080

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 310260080

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 310260080

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
odd inge friestad	a65c99ea574b4d99213cd da4b929ed3923f33009	15.04.2026 07:15:53 UTC	Signer authenticated by One time code

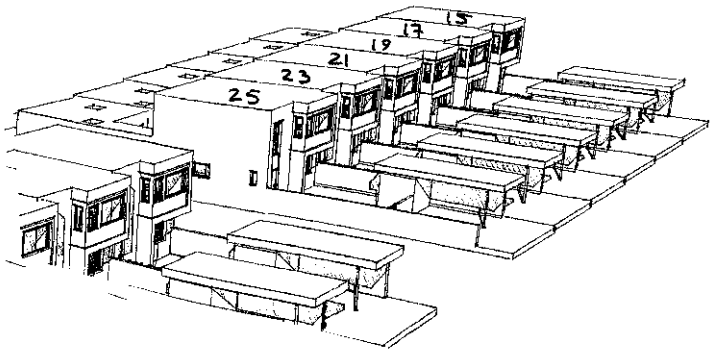
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Camilla Friestad	2590fba61503cf7316596a d45e6c4cbaeede74c3	22.04.2026 10:41:06 UTC	Signer authenticated by One time code

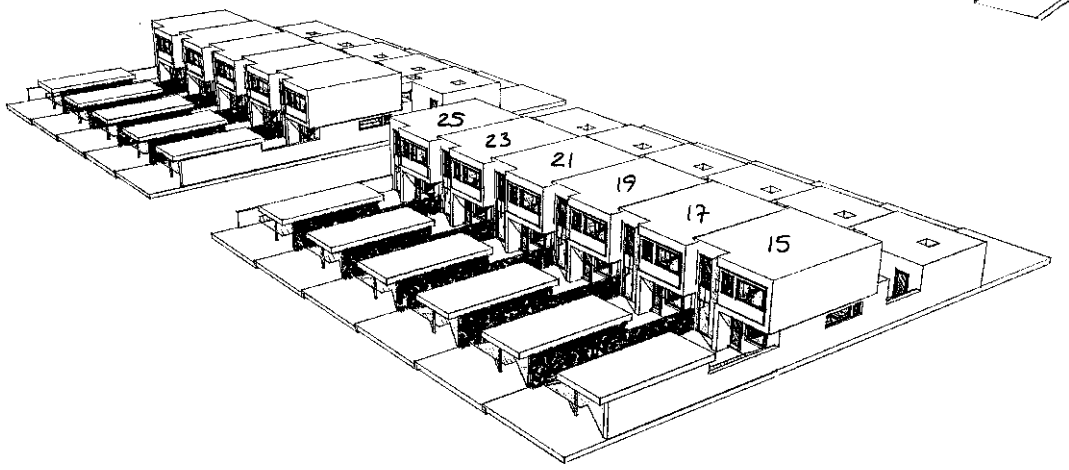
Document reference: 310260080

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

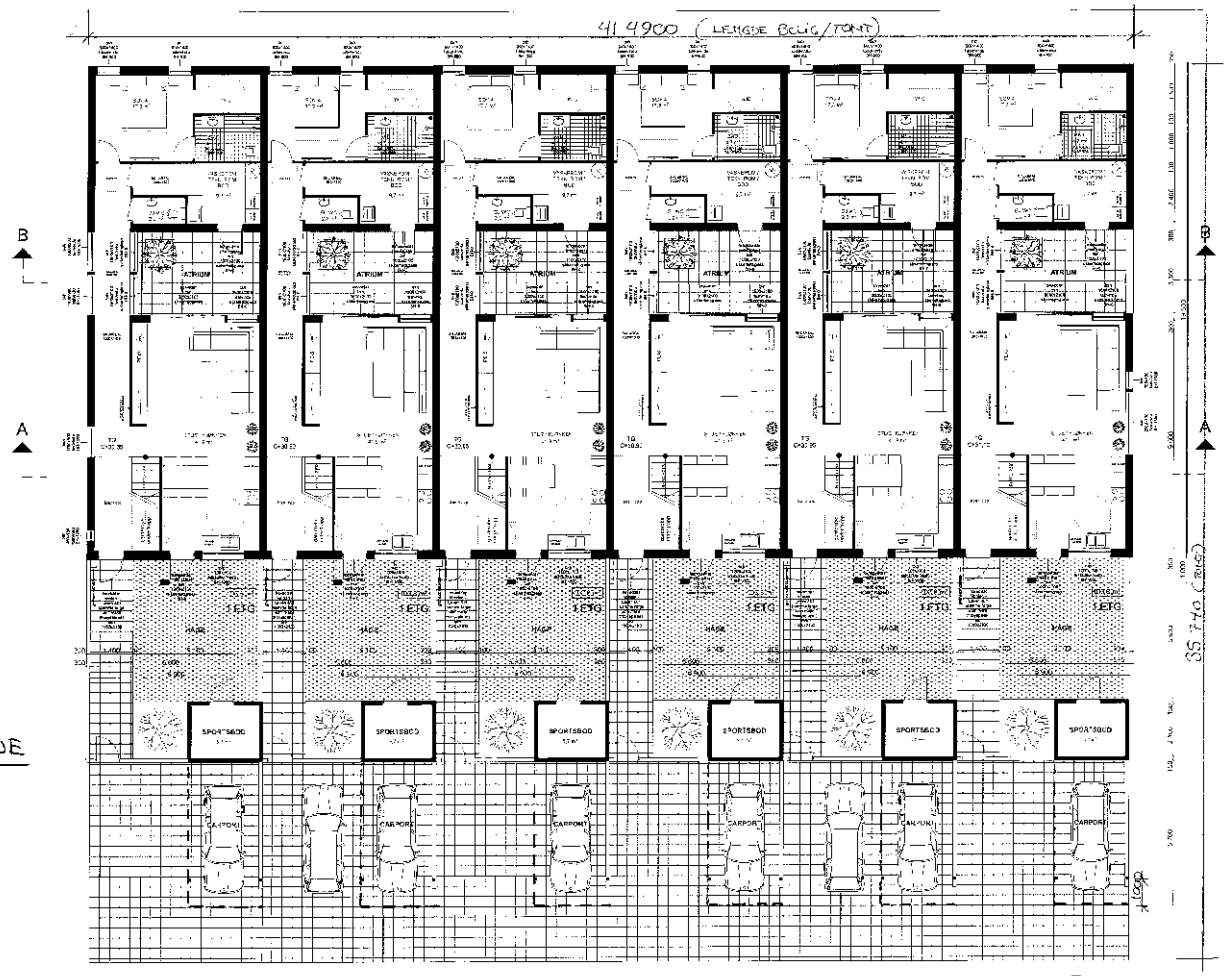
→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer





STUDIO AASE ARKITEKTUR	SKISSEPROSJEKT	**TUNHEIMGARDEN**	TEGNINGER TIL BYGGEMELDING	BK 17 A/B - 3D SKISSER		0196
	ENEBOLIGER - ATRIUMSHUS - REKKEHUS	TIME KOMMUNE	TEGNINGER ARKITEKT	15.03.19	sign/kontr. PAA	

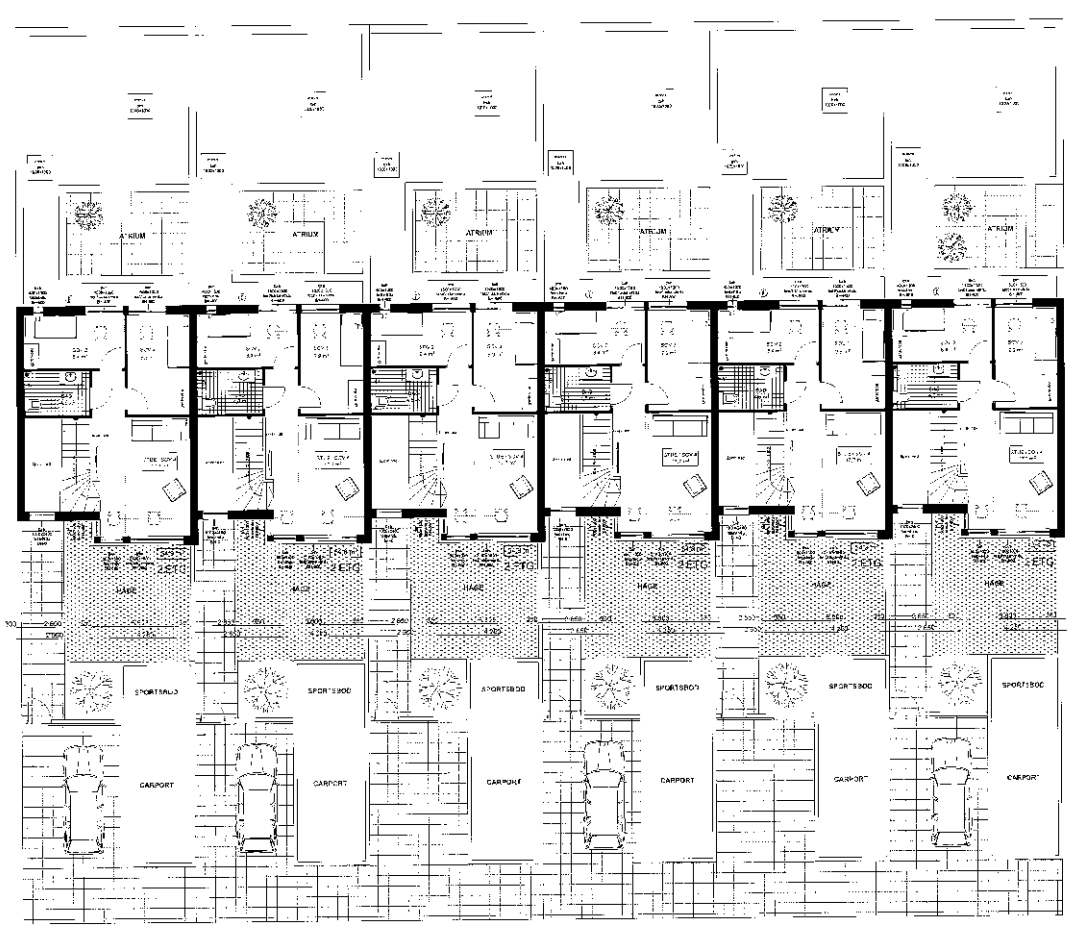


1.ETASJE

BJØRNGYVEGEN 15-25

STUDIO AASE ARKITEKTUR	SKISSEPROSJEKT	**TUNHEIMGARDEN**	TEGNINGER TIL BYGGEMELDING	BK 17 B - PLANER 1.ETG - BOLIG 1-6	1:150
	ENEBO_GER - ATRIUMSHUS - REKKEHUS	TIME KOMMUNE	TEGNINGER ARKITEKT	15.03.19	signkontr. PAA

0187

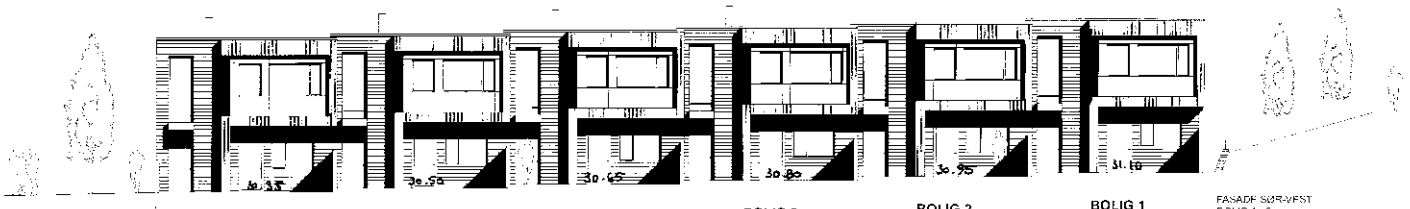


2. ETASJE

BJØRNGYVEGEN 15-25

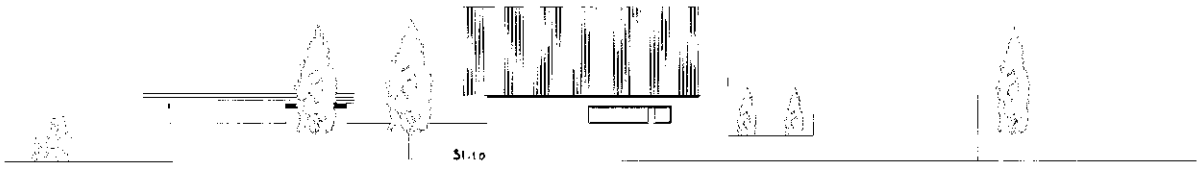
STUD O ÅASE ARKITEKTUR | SKISSEPROSJEKT | TUNHEIMGARDEN | TEGNINGER TIL BYGGEMELDING | BK 17 B - PLANER 2.ETG - BOLIG 1-6 | 1:150 | 0188

ENEBOLIGER - ATRIUMSHUS - REKKEHUS | TIME KOMMUNE | TEGNINGER ARKITEKT | 15.05.'19 | signatur PÅÅ



BOLIG 6 NR. 25 | BOLIG 5 NR. 23 | BOLIG 4 NR. 21 | BOLIG 3 NR. 19 | BOLIG 2 NR. 17 | BOLIG 1 NR. 15

FASADE SØR-VEST
BOLIG 1 - 6

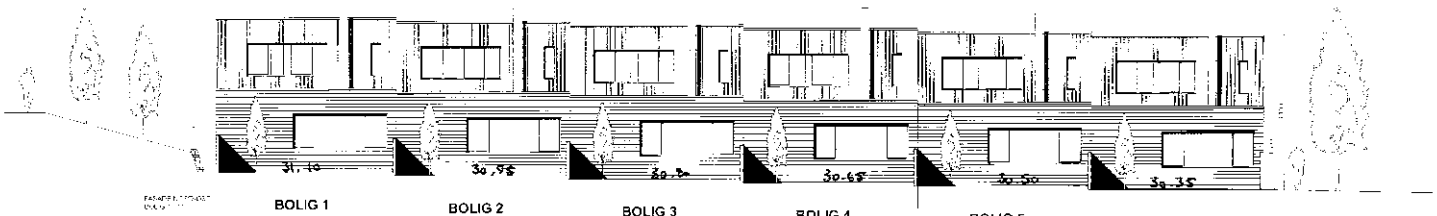


BOLIG 1
NR. 15

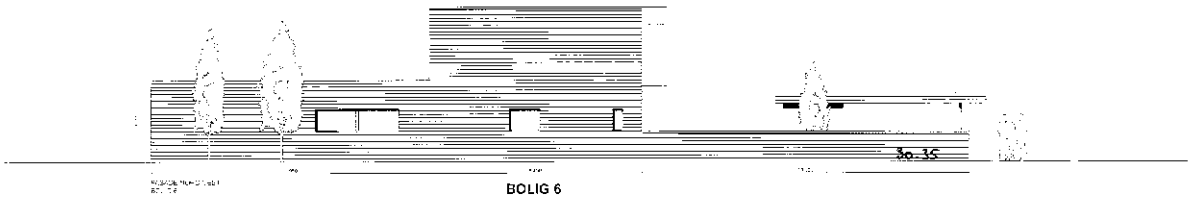
BJØRNGVVEGEN 15 - 25

ETLO AASE ARKITEKTUR	SKISSEPROSJEKT	TUNHEIMGARDEN	TEGNINGER TIL BYGGEMELDING	BK 17 B - FASADE SØR-VEST / SØR-ØST - BOLIG 1-6	1:50
	ENERGIBOLIGER - ATRIUMSHUS - REKKEHUS	TIME KOMMUNE	TEGNINGER ARKITEKT	15.03.19	sign/kontr PAA

0191



BOLIG 1 NR 15.
BOLIG 2 NR. 17
BOLIG 3 NR. 19
BOLIG 4 NR. 21
BOLIG 5 NR. 23
BOLIG 6 NR. 25



BOLIG 6
NR. 25

BJØRNØYVEGEN 15-25

STUDIO AASE ARKITEKTER

SKISSEPROSJEKT
ENEBOLIGER - ATRIUMSHUS - REKKEHUS

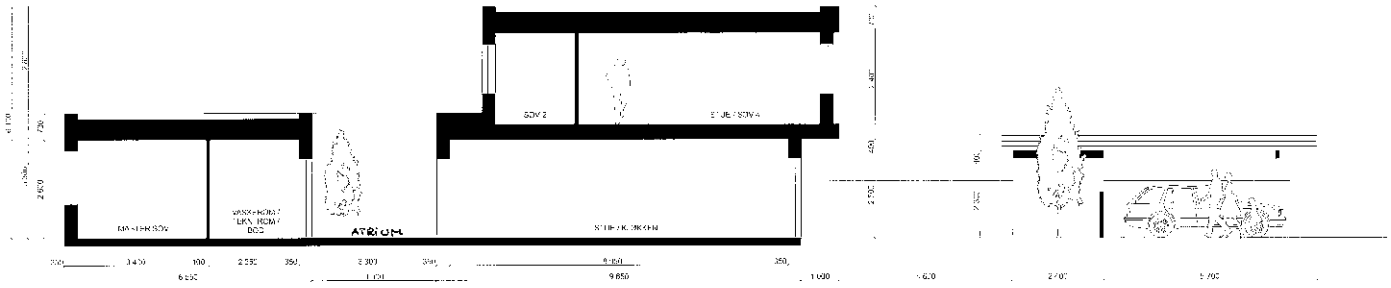
TUNHEIMGARDEN
TMF KOMMUNE

TEGNINGER TIL BYGGEMELDING
TEGNINGER ARKITEKT

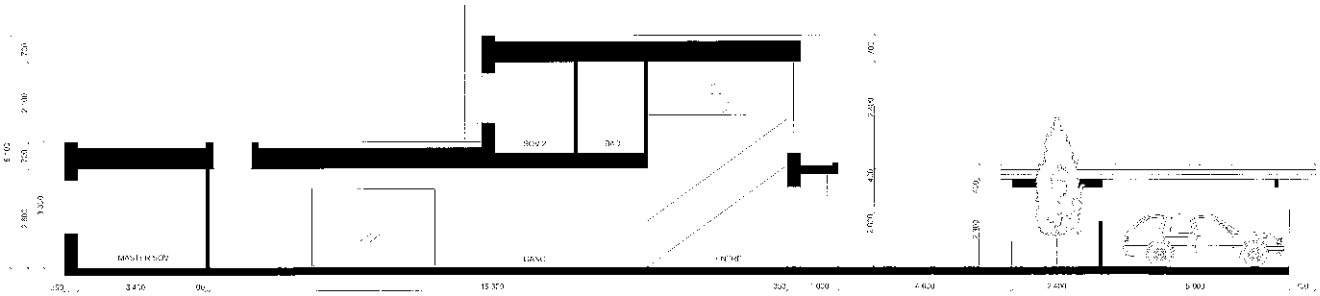
BK 17 B - FASADE NORD-ØST / NORD VEST - BOLIG 1-6
15.03.19

1:150
sign.dato: PÅA

0192



LENGDESNITT



LENGDESNITT

BJØRNGYVEGEN 15-25

STUDIO AASE
ARKITEKTER

SKISSEPROSJEKT

ENEBOLIGER - ATRIUMSHUS - REKKEHUS

TUNHEIMGARDEN

I MF KOMMUNE

TEGNINGER TIL BYGGEMELDING

TEGNINGER ARKITEKT

BK 17 B - LENGDESNITT

15 03 19

1:100

sign.dokum.
PAA

0186

Time kommune
Samfunns- og landbruksforvaltning

Stolt Prosjekt AS
Folkvordveien 11
4318 SANDNES

Dato:	01.09.2022
Arkiv:	GBNR-2/967, K2-L42, GBNR-2/968, GBNR-2/969, GBNR-2/970, GBNR-2/971, GBNR-2/967, GBNR-2/968, GBNR-2/969, GBNR-2/970, GBNR-2/971, GBNR-2/972
Vår ref (saksnr.):	20/3012- 14
Journalpostid.:	22/43344

Ferdigattest for 6 atriumsbustadar i rekke med carport, bod og levegg . Gnr. 2 bnr. 967,968,969,970 og 971. Bjørnøyvegen 15-17-19-21 og 25.

Søknad, datert..26.08.2022, om ferdigattest etter plan- og bygningslova (PBL) § 21-10 er mottatt.26.08.2022.

Byggeløyve for 6 atriumsbustadar i rekke med carport, bod og levegg er gitt i sak 343/20 datert 06.11.2020.

Det vert gitt ferdigattest for 6 atriumsbustadar i rekke med carport, bod og levegg på gnr. 2 bnr. 967, 968, 970,971 og 972. Bjørnøyvegen 15,17,19,21,13 og 25.

Ansvarleg søkjar har sendt inn nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring i samsvar med PBL § 21-10.

Bygningen eller deler av han må ikkje brukast til andre føremål enn det løyvet gjeld. Bruksendring krev særskild løyve, jf. PBL § 20 -1.

Med helsing

Torhild Wigestrand
saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og krev ikkje signatur.

Vedlegg:
Tilsynsrapport ved ferdigattest - 21.6.21 TW

Kopi til:

Time kommune

Revisjonsdato:	04.03.2024
Vedtatt dato:	19.09.2017
Dato for siste mindre endring:	05.03.2024

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL

DETALJREGULERING FOR BOLIGER OG BARNEHAGE, TUNHEIM

Plan nr 0476.00

Vedtatt av Time kommunestyre den 19.09.2017, revidert 31.01.2019
Dato: 05.09.2017

§ 1. FORMÅL MED PLANEN

Målsettingen med planen er å utvikle Tunheim hageby. Boligområdet skal ha konsentrert småhusbebyggelse på Bryne. Det skal i tillegg planlegges et offentlig friområde og utvidelse av eksisterende barnehage.

Området reguleres til følgende arealformål, jf. Plan- og bygningsloven § 12-5

BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5, 1. ledd)
Boligbebyggelse - Frittliggende småhusbebyggelse
Boligbebyggelse - Konsentrert småhusbebyggelse
Barnehage
Energianlegg
Renovasjonsanlegg
Lekeplass
Annet uteoppholdsareal

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5, 2. ledd)
Kjøreveg
Fortau
Gatetun/Gågate
Gang-/sykkelveg
Gangveg/gangareal
Annen veggrunn – tekniske anlegg
Annen veggrunn – grøntareal
Parkeringsplasser (på grunnen)

GRØNNSTRUKTUR (§ 12-5, 3. ledd)
Friområde

HENSYNSSONER (§ 12-6)
Frisikt
Flom

BESTEMMELSESOMRÅDER (§ 12-7)
Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer
Flomvei

§ 2. KRAV TIL SØKNAD OM TILTAK

§2.1 TEKNISK PLAN

Det skal utarbeides en samlet teknisk plan i M 1:500 for alle arealer til felles og offentlig lek, renovasjon, felles parkering, gangveier og kjøreveier. Planen skal vise terrengbearbeiding, murer, gjerder, beplantning, møblering, overvannshåndtering, vannforsyning, avløp og belysning.
Tekniske planer skal godkjennes av Time kommune.

§2.2 UTOMHUSPLAN

Med søknad om byggetillatelse stilles det krav til utomhusplan i M 1:200. Utomhusplan skal vise forholdet til nåværende og framtidig terreng med terrengbearbeiding, tomtegrenser, plassering av bolig/carport/garasje/bod, biloppstilling, beplantning, murer og gjerder over 0,5 meter, trapper, fast møblering og areal for lek og opphold, parkering og avkjørsler til offentlig vei og andre faste innretninger.

§2.3 KRAV TIL BYGGESØKNAD

Byggesøknad skal søkes samlet for hvert delfelt, med unntak av innenfor BF18 og BF19 hvor det tillates at hver enkelt bolig søkes separat.

Boder, carporter, murer over 0,5m og evt. overbygde sykkelparkeringsplasser skal søkes sammen med boligbebyggelsen.

§ 3. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§3.1 FORMINGSVEILEDER

Før byggetillatelse kan gis skal det foreligge formingsveileder. Formingsveilederen skal være retningsgivende for byggesøknad og utomhusplan, og skal inneholde prinsipp for detaljering, kledningstyper, farge- og materialvalg, utførelse av belistning, beslag, takrenner og nedløp, mindre takoverbygg, gjerder, murer og andre veggelementer. Formingsveileder skal også angi type overflater, overganger og vegetasjon i offentlig og felles areal, samt gatetunene med bestemmelsessoner. Formingsveilederen er **bestemmende** for formgivningen av bebyggelse og uteområder, og skal være **retningsgivende** for byggesaksbehandlingen.

§3.2 PLANER FOR MASSEHÅNDTERING, HÅNDTERING AV MATJORD

I forbindelse med planlegging og godkjenning av hovedanlegg for teknisk infrastruktur og veianlegg, og i forbindelse med opparbeidelse av delfelt innenfor planområdet, skal det

redegjøres for håndtering av matjordressurser og øvrige masser. Matjord som eventuelt blir overflødig som følge av utbygging skal sikres forsvarlig gjenbruk i nærområdet, primært til jordbruksformål. Plan for dette skal innleveres samtidig med første søknad om i.g.

§3.3 OPPARBEIDELSE AV VEIER, PARKERING

- o_R1 skal etableres før det kan gis ferdigattest for BK1, BK2, BK3, BK4, BF5, BK6, BF7, BK8 og BF19.
- o_R2 skal etableres før det kan gis ferdigattest for BF9, BK10, BF11, BF12, BK15, BK16, BK17 og BF18.
- o_P6 skal være etablert før det kan gis ferdigattest for utvidelse av o_B1.
- o_GS2 skal etableres før det kan gis ferdigattest for utvidelse av o_B1.
- o_GS3 skal etableres før det kan gis ferdigattest for mer enn 60 boliger.
- o_F1 skal være etablert før det gis ferdigattest for BK1, BK2 og BK3.
- o_F2 skal være etablert før det gis ferdigattest for BK4.
- o_V3 med tilhørende fortau skal opparbeides i takt med utbyggingen.
- f_P1, f_P2, f_P3, f_P4, f_P5 og f_P7 skal opparbeides samtidig med adkomstvei/gatetun som gir adkomst til disse.
- Friområder og kvartalslek opparbeides parallelt med utbyggingen.

§3.4 GRUNNUNDERSØKELSER

Før igangsettelsestillatelse skal det foretas grunnundersøkelser. Eventuelle tiltak skal dokumenteres ivaretatt i bygge/rammesøknad og i tekniske planer.

§3.5 OPPARBEIDELSE AV GATETUN OG SANDLEKEPLASSER

Adkomstveier/gatetun skal være ferdig opparbeidet innen brukstillatelse gis til aktuelle delfelt.
Sandlekeplasser og felles uteoppholdsareal skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis til tilgrensende delfelt.
Tiltak kan ikke finne sted før nødvendige tekniske anlegg er etablert.

§3.6 STØY

Bygg og uteoppholdsarealer skal ha tilfredsstillende støyforhold før brukstillatelse gis.

§3.7 FLOMVEI

Før utbygging innenfor området markert med hensynssone flom skal alle tiltak vist i tiltaksplan datert 22.06.17 være etablert, evt. kan det tillates at deler av området bygges ut før tiltaksplanen er gjennomført dersom det kan dokumenteres (ved hydrauliske beregninger) at utbyggingen ikke forverrer situasjonen nedstrøms eller innenfor planområdet (20-års nedbør og flomvei). Tiltaksplanen er vedheftet som bestemmelsenes siste side. Flomveien skal håndtere avrenning fra 200 års nedbør for arealer innenfor og utenfor planområdet.

§3.8 LOKAL OVERVANNSHÅNDTERING

Total avrenningsfaktor for hele utbyggingsområdet skal ikke overstige en verdi på 0,1. Løsning for lokal overvannshåndtering skal være etablert før brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor området kan gis. Ved etappevis utbygging av området skal utbyggingen oppfylle krav om avrenningsfaktor minimum for området som bygges ut.

§ 4. FELLESBESTEMMELSER

Gi nødvendige bestemmelser for de enkelte arealformålene i planen

§ 4.1. BOENHETER, MAKS BYA, MAKS BRA

Delfelt	Antall boenheter	Maks BYA	Maks BRA
BK1	12	800	1440
BK2	7	470	840
BK3	6	400	720
BK4	8	480	810
BF5A	3	430	620
BK6A	3	390	585
BK6B	2	260	390
BF7A	3	360	555
BF7B	2	240	370
BK8A	3	390	585
BK8B	2	260	390
BF9A	3	360	555
BF9B	1	120	185
BK10	2	260	390
BF11	1	130	195
BF12A	3	360	555
BF12B	1	120	185
BK15	5	850	1200
BK16A	5	650	800
BK16B	6	800	950
BK17A	5	800	900
BK17B	6	950	1100
BF18	7	875	1750
BF19	4	560	1060

§ 4.2. UNIVERSELL UTFORMING

Boliger innenfor følgende delfelt skal utformes som tilgjengelige boliger:
BF5A, BK6A, BK6B, BF7A, BF7B, BK8A, BK8B, BF9A, BF9B, BK10, BF11, BF12A, BF12B, BK15, BK16A, BK17A, BK17B. Innen delfelt BK16B skal 4 boliger utformes som tilgjengelige boliger.

§ 4.3. KULTURMINNER

Dersom det i forbindelse med gravearbeid kommer frem funn eller konstruksjoner, må arbeidet straks stanses, og fylkeskonservatoren få melding for en nærmere granskning på stedet jfr. Kulturminneloven § 8, 2. ledd.

§ 4.4. KOMMUNALTEKNISKE INSTALLASJONER OG INFRASTRUKTUR

Vann og avløpsnett skal etableres iht. Kommunalteknisk norm for vann- og avløpsledninger. Tiltak for fordrøyning kan legges inn i regulerte friområder, uteoppholdsareal, parkeringsplasser, lekeplasser, barnehageområde og veiareal.

Total avrenningsfaktor for hele utbyggingsområdet skal ikke overstige en verdi på 0,1. Konkrete løsninger for å nå dette målet skal godkjennes av Time kommune.

§4.5 STØY

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, Rundskriv T-1442/2012 skal legges til grunn for gjennomføringen av reguleringsplanen. Støyskjerming i tråd med T-1442/2012 og støyrapport for delfeltet skal være gjennomført før innflytting i boligene. Ved søknad om byggetillatelse skal det redegjøres for evt. fasadetiltak som er nødvendig for å tilfredsstille støyforskriftens krav.

§4.6 TOMTEGRENSER OG BYGGESONER

I delfelt BF5A, BK6A, BK6B, BF7A, BF7B, BK8A, BK8B, BF9A, BF9B, BK10, BF11, BF12A og BF12B tillates det bygget mindre karnapper i én etasje som overskrider byggesonen. Tillatt størrelse på karnappene er vist på illustrasjonsplan som følger planen. Plasseringen på fasaden kan justeres, men karnappet skal være på samme fasade som i illustrasjonsplan.

- Det tillates opphengte takoverbygg ved inngangsparti utover byggesoner. Takoverbygg skal ikke overskride byggegrense med mer enn én meter
- Gjerder, beplantning eller annen innhegning skal plasseres minst 0,75m fra offentlig trafikkareal.
- Det tillates ikke etablert kjeller pga. fare for flom.

§4.7 BYGGEHØYDER

- Maksimalt tillatte byggehøyder er angitt i bestemmelser under hvert enkelt delfelt, og skal regnes fra ferdig planert terreng. For delfelt BF18 og BF19, skal byggehøyde regnes fra gatenivå for boligens adkomstvei.
- Det tillates at regulerte høyder kan justeres med +/- 0,5 meter fra angitte høyder ved byggesøknad/teknisk plan.

§4.8 CARPORT/GARASJER

- For felt BK4 skal parkering løses på bakkeplan innen felt f_P7.
- Der garasje/carport ikke er vist, skal garasje/carport med parkering for min. én bil integreres i bygningskroppen.
- Utforming av carporter, garasjer og sportsboder, skal samsvare med boligens utforming og materialbruk. Garasje/carport skal være like innenfor samme delfelt.
- Det tillates ikke takterrasser på garasje/carporter, med unntak av delfelt BF18 og BF19.

§4.9 TERRENGTILPASSNING

Bebyggelsen skal utformes og høydeplasseres slik at den i størst mulig grad følger terrengets form. Skjæringer og oppfyllinger skal gis en landskapsmessig karakter slik at virkningen av inngrepene blir minst mulig. Forstøtningsmurer skal utføres i stedstøpt betong eller tegl, og planlegges og søkes sammen med bebyggelsen.

§4.10 ESTETIKK/UTFORMING AV BEBYGGELSEN

Alle boliger av samme type ha samme utførelse. De ulike boligtypene er definert på følgende måte:

- Atriumshus (BK15)
- Rekkehus (BK1, BK2, BK3 og BK4)
- Rekkehus med atrium (BK16A, BK16B, BK17A og BK17B)
- Sokkelhus (BF18)

- Rekkehus og eneboliger (BF5A, BK6A, BK6B, BF7A, BF7B, BK8A, BK8B, BF9A, BF9B, BK10, BF11, BF12A, BF12B, og BF19)

§4.11 SYKKELPARKERING
Det skal avsettes plass til én sykkelparkeringsplass på alle boligtomter.

§ 5. BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl § 12-5, 2. ledd nr 1)

§ 5.1 FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE

§ 5.1.1 Frittliggende småhusbebyggelse (BF5A, BF7A, BF7B, BF9A, BF9B, BF11, BF12A, BF12B)

Etasjer:	Maks 2 etasjer
Tak:	Saltak. Møneretning er angitt i plankart. Minste takvinkel: 45° Byggesoner med maks. 1 etasje skal ha flatt tak.
Maks høyde:	Maks møne: 8 m
Parkering:	Det skal etableres garasje/carport med plass til en bil, samt sportsbod, i bygningskroppen. Det skal avsettes plass til parkering for én bil på tomten. Det skal oppføres et gjerde/mur mellom bestemmelsessone og hage langs gatetun på tomter hvor boliger ligger med gavlfasade mot gatetun. Gjerdet/muren skal ha en høyde på 1.20m langs hele gatetunet. Det skal etableres port i muren i forbindelse med inngangsparti til boliger. BF7A, BF7B, BF9A, BF9B, BF12A og BF12B: Det tillates at inntil 1/3 av fasaden ut mot hage overskrider byggegrensen i første etasje med inntil 1,2 m. Taket på utstikkende bygningsdel skal følge takfall på hovedvolum, med samme vinkel.

Privat uteoppholdsareal: For felt BF5A skal det for privat uteopphold være sol på minimum 30m2 av utearealet kl. 15.00 ved vårjevndøgn og kl. 18.00 ved sommersolverv.

§ 5.1.2 Frittliggende småhusbebyggelse, eneboliger (BF18)

Etasjer:	Etasjehøyder er angitt på plankart.
Tak:	Bebyggelsen skal ha saltak. Møneretning er angitt i plankart. Minste takvinkel: 45° Bygningsdeler på 1 etasje+u skal ha flatt tak.
Maks høyde:	Maks møne, 2 etasjer+u: 10.8m Maks gesims, 1 etasje+u: 6.5m
Parkering:	Det skal etableres garasje i underetasje. Der det er rom for det skal garasjen romme to biler. Dersom garasje etableres uten boligareal i 1. etasje, skal det etableres gjerde i samme utførelse som bygningskroppen langs garasjens gesims. Det tillates å etablere uteplass på garasje. Garasje kan overskride byggesonen under terreng, mot sørvest. Der det kun er plass til enkelt garasje skal det i tillegg etableres plass til parkering av én bil innenfor bestemmelsessone på hver enkelt tomt. Denne parkeringen skal skje vinkelrett på gatetun (ikke parallell parkering).

Sportsbod: Sportsbod skal etableres i forbindelse med garasje. Sportsbod kan legges under terreng, i bakkant av garasje.
Annet: Det skal etableres utvendig trapp fra gatetun og opp til hage.

§ 5.1.3 Frittliggende småhusbebyggelse, eneboliger (BF19)

Etasjer: Maks 2+u etasjer. Terreng foran underetasje skal ligge i samme nivå som fortau.
Tak: Saltak. Minste takvinkel: 45°
Garasje/carport skal ha flatt tak.
Maks høyde: Maks møne: 8 m fra gatenivå på boligens adkomstvei.
Maks gesims garasje/carport: 3m fra ferdig planert terreng. Ved eventuell takterrasse
Parkering: Garasje/carport plasseres som vist i plankart. Det tillates takterrasse på carport/garasje.
Sportsbod: Sportsbod skal integreres i bygningskropp.
Annet: Det tillates balkonger. Disse kan bryte byggegrense med inntil 1,2m.

§ 5.1.4 Frittliggende småhusbebyggelse, eksisterende boliger (BF20)

Dersom delfeltet skal fortettes, skal det utarbeides ny detaljregulering for delfeltet. Søknadspliktige tiltak innenfor delfeltet skal tilpasses formingsveileder for planen.

§ 5.2 KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE

§ 5.2.1 Konsentrert småhusbebyggelse, rekkehus (BK1, BK2, BK3 og BK4)

Etasjer: Maks. 2 etasjer
Tak: Saltaksform. Møneretning er angitt på plankart.
Innenfor en og samme rekke skal mønets plassering varieres for annet hvert hus. Maks gesims tillates kun på én side av huset. Gesims på motsatt side må være min. én meter lavere.
Takvinkel: min. 20°
Maks høyde: Maks gesims BK1, BK2 og BK3: 6m (maks 5m på andre siden av huset)
Maks møne BK1, BK2 og BK3: 8m
Maks møne for BK4: 7,5m
Maks gesims for BK4: 6m (maks 5m på andre siden av huset)
Parkering: 1 biloppstillingsplass per boenhet i felles parkeringsanlegg forBK1, BK2 og BK3. For BK4 skal det etableres 1 biloppstillingsplass per boenhet på bakkeplan innen felt f_P7.
Sportsbod: Sportsbod på 6m2 tillates etablert utenfor byggesone, i hage. Plassering av sportsbod skal vises i tegninger som leveres ved byggesøknad.
Balkong: Det tillates balkonger med bredde inntil 3m. Disse kan bryte byggegrense med inntil 1,2m. Det tillates ikke søyler for balkongene.

Det kan etableres bislag ved inngangspartiet til hvert rekkehus, utenfor regulert byggesone. Disse tillates med inntil 1,2m dybde, inntil 3m bredde og opptil 3m høyde. Takvinkel på bislag skal være 0-6°. Utforming av bislag skal samordnes for delfelt BK1, BK2,BK3 og BK4.

§ 5.2.2 Konsentrert småhusbebyggelse, atriumhus (BK15)

Etasjer: Maks 2 etasjer
Tak: Pulttak med laveste gesims inn mot atrium.
Minste takvinkel for bebyggelse i to etasjer: 28°

Minste takvinkel for bebyggelse i en etasje: 15°
Gesimser mot atrium skal ha lik høyde. Det tillates ikke variasjon i byggehøyder innenfor delfeltene.

Maks høyde en etasje: Maks høyeste gesims: 5m
Maks laveste gesims: 3.5m

Maks høyde to etasjer: Maks høyeste gesims: 8m
Maks laveste gesims: 3.5m

Parkering: Det skal etableres garasje/carport med plass til en bil, samt sportsbod på 5m^2, i bygningskroppen.
Det skal avsettes plass til én parkering på egen tomt i bestemmelsessone.

§ 5.2.3 Konsentrert småhusbebyggelse, rekkehus (BK6A, BK6B,BK8A, BK8B, BK10)

Etasjer: Maks 2 etasjer

Tak: Saltak. Møneretning er angitt i plankart. Minste takvinkel: 45°
Byggesoner som tillates å være maks. 1 etasje skal ha flatt tak.

Maks høyde: Maks møne: 8m

Parkering: Det skal etableres garasje/carport med plass til en bil, samt sportsbod, i bygningskroppen.
Det skal avsettes plass til parkering for én bil innenfor bestemmelsessone på tomten.

Det skal oppføres et gjerde/mur mellom bestemmelsessone og hage langs gatetun på tomter hvor boliger ligger med gavlfasade mot gatetun. Gjerdet/muren skal ha en høyde på 1.20m langs hele gatetunet. Det skal etableres port i muren i forbindelse med inngangsparti til boliger.

Boliger som i plankart ikke har regulert mulighet for utbygg i hage, tillates at inntil 1/3 av fasaden ut mot hage overskrider byggegrensen i første etasje med inntil 1,2m. Taket på utstikkende bygningsdel skal følge takfall på hovedvolum, med samme vinkel.

Privat uteoppholdsareal: For felt BK6A og BK6B skal det for privat uteopphold være sol på minimum 30m2 av utearealet kl. 15.00 ved vårjevndøgn og kl. 18.00 ved sommersolverv.

§ 5.2.4 Konsentrert småhusbebyggelse, rekkehus (BK16A, BK16B, BK17A OG BK17B)

Etasjer: Maks 2 etasjer
Det tillates at 2. etasje krages utover byggegrense mot hage med inntil én meter. I BK16 tillates en utkragning på inntil 70% av fasadens lengde. I BK17 tillates utkragning i hele fasadens lengde.

Tak: Flatt tak.

Maks høyde: Maks gesims for bebyggelse i én etasje: 3,5m
Maks gesims for bebyggelse i to etasjer: 6,5m
Maks høyde carport: 3m

Parkering: Carport skal etableres i grense ut mot bestemmelsessone for gatetun. Det tillates at taket krager ut over byggegrense i retning gatetun med inntil én meter. Løsningen må være lik for alle boligene i samme gatetun.
Søyler/vegger må være innenfor byggegrense.
Det skal avsettes plass til parkering for én bil innenfor bestemmelsessone på hver enkelt tomt.

Sportsbod: For BK16 skal sportsbod plasseres i forlengelse av carport/integrert i bygningskropp. For BK17 skal sportsbod plasseres i forlengelse av carport.

Dersom man bebygger hele byggesonen, skal det etableres et atrium i hver bolig, med min. størrelse 15m2. Atriet kan ikke overbygges. Dersom atriet ikke bygges ut, skal dette arealet tilfalle hagen.

Det skal oppføres gjerde mellom bestemmelsessone og hage. Gjerdet skal ha en høyde på 1.20m langs hele gatetunet. Det skal etableres port i muren i forbindelse med inngangsparti til boliger. Skille mellom hager skal være gjerder/murer. Skille mellom hager og f_AU5 skal ha en høyde på 1,5m.

§ 5.3 BARNEHAGE (o_B1)
Maks tillatt BRA for hovedbygning er 1600m^2. I tillegg kan det etableres frittliggende bygninger på inntil 35 m^2 utenfor byggegrensen.

Det skal etableres 10 sykkelparkeringsplasser under tak. Disse plassene kan etableres på tilgrensende parkeringsplass.

Barnehagen kan bygges i maks 2 etasjer. Maksimalt tillatt gesimshøyde ved saltak og laveste gesims ved pulttak er 5 m fra ferdig planert terreng. Maksimalt tillatt mønehøyde og høyeste gesims pulttak er 9,5m fra ferdig planert terreng. Ved flatt tak er maksimal takhøyde 8m fra ferdig planert terreng.

Det skal etableres to porter ut mot gang og sykkelveg, én port inn til parkeringsplass, og én port direkte inn til barnehagen.

Det skal utarbeides utomhusplan som viser plassering av bygg, uteområder, sykkelparkering, parkering og annet trafikkareal samt. evt. skjermingstiltak ifm. utarbeidelse av tekniske planer, som skal godkjennes av kommunen ved byggesøknad.

§ 5.4 ENERGIANLEGG (E1)
I området regulert til energianlegg skal det etableres nettstasjon. Nettstasjon skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis.

§ 5.5 RENOVASJONSANLEGG (o_R1, o_R2 og o_R3)
Områdene regulert til o_R1 og o_R2 skal ha nedgravde avfallscontainere. Utforming og antall skal dimensjoneres etter Time kommunes avfallstekniske norm.

o_R1 og o_R2 er felles for nye boligbebyggelsen innenfor planområdet.
o_R3 er felles for o_B1

§ 5.6 LEKEPLASS

§ 5.6.1 KVARTALSLEK (o_Lek7)
Kvartalslekeplassen for området skal ivareta lekefunksjoner for små og større barn og opparbeides iht. Norm for Utomhusanlegg i Sør Rogaland.

Det skal sikres tilkomst til kvartalslekeplass for vedlikehold.

§ 5.6.2 SANDLEK (f_Lek1, f_Lek2, f_Lek3, f_Lek4 og f_Lek5)

Tabellen under viser hvem lekeplassene er felles for

Felt	Felles for	Kommentar

F_LEK1	BK1, BK2 og BK3	
F_LEK2, F_LEK3, F_LEK4	BK4, BF5A, BK6A, BK6B, BF7A, BF7B, BK8A, BK8B, BF9A, BF9B, BK10; BF11 BF12A, BF12B,	
F_LEK5, F_LEK6	BK15, BK16A, BK16B, BK17A, BK17B, BF18, BF19	Skal bestå av minimum to lekeområder på minimum 150 m^2.

§ 5.7 ANNET UTEOPPHOLDSAREAL

Areal reguler til annet uteoppholdsareal skal opparbeides i forbindelse med utbygging av tilstøtende delfelt.

Tabellen under viser hvem annet uteoppholdsareal er felles for

Felt	Felles for	Kommentar
f_AU1	BK1, BK2 og BK3	
f_AU2, f_AU3, F_AU4	BK4, BF5A, BK6A, BK6B, BF7A, BF7B, BK8A, BK8B, BF9A, BF9B, BK10; BF11 BF12A, BF12B,	
F_AU5, F_AU6, F_AU7, F_AU8, F_AU9	BK15, BK16A, BK16B, BK17A, BK17B, BF18, BF19	

Felt f_AU1:
f_AU1 skal være bilfri adkomst til boligene innenfor BK1, BK2 og BK3, men det skal legges til rette for utrykningskjøretøy og varelevering ved flytting.

Felt f_AU6 og f_AU9:
Det skal etableres en buffersone med lav beplantning som hindrer ferdsel over snuhammer og inn i lekeområdet. Beplantningen skal ikke hindre innsyn til lekeområdene.

Det skal etableres stiforbindelse over annet uteoppholdsareal, fra gatetun f_G6 og f_G7 til f_LEK5 og F_LEK6.

§ 6. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl § 12-5, 2. ledd nr 2)

§ 6.1 KJØREVEG (o_V1, f_V2, o_V3, o_V4)

Ved teknisk planlegging skal det vurderes fartsdempende tiltak. Trygge krysningspunkter for myke trafikanter skal sikres.

f_V1 er felles adkomstveg til BF20 og BK1, BK2 og BK3.
f_V2 er felles adkomstveg for delfelt BF19.

o_V3 skal opparbeides som tosidig allé.

§ 6.2 GATETUN (f_G1, f_G2, f_G3, f_G4, f_G6 og f_G7)
Det tillates justering av formålsgrensen på inntil 0,5 m mellom boligformål og gatetun, men gatetunene skal ha en bredde på min 4 meter.

Arealene regulert til gatetun skal opparbeides, sammen med de delene av boligtomter som er markert med bestemmelsessone. Det skal foreligge opparbeidelsesplan for gatetun sammen med søknad om byggetillatelse for første delfelt som gatetunet er felles for, jf. § 8, Bestemmelsesområder.

Tabellen under viser hvem gatetunene er felles for

Felt	Felles for
f_G1	BK4 og BF5A.
f_G2	BK6A, BK6B, BF7A OG BF7B .
f_G3	BK8A, BK8B, BF9A og BF9B.
f_G4	BK10, BF11, BF12 A og BF12B.
f_G6	BK15, BK16A og BK16B.
F_G7	BK17A, BK17B og BF18.

§ 6.3 PARKERING
f_P2, f_P3, f_P4, og f_P5 er gjesteparkeringsplasser for den nye boligbebyggelsen.

o_P6 er parkeringsplass for barnehagen.

f_P1:
I forbindelse med parkeringsplass f_P1 skal det etableres et parkeringsanlegg med plass til maksimum 25 biler. Dette er parkering for delfelt BK1, BK2,BK3 samt gjesteparkeringsplasser. Det tillates parkering i to etasjer pluss kjeller. Plassering og størrelse på parkeringsanlegg er vist i plankart. Parkeringsanlegget skal ha flatt tak. Maks gesims 6m over ferdig planert terreng.

f_P7:
I forbindelse med parkeringsplass f_P7 skal det etableres parkering på bakkeplan med plass til maksimum 11 biler. Dette er parkering for delfelt BK4. Det tillates 8 parkeringsplasser for bolig, 1 HC parkering og 2 parkeringsplasser for gjester. Innen felt f_P7 skal 50% av parkeringsplasser avsatt til bolig opparbeides med lademulighet for elbil.

§ 7. GRØNNSTRUKTUR (pbl § 12-5, 2. ledd nr 3)

§ 7.1 FRIOMRÅDE (o_Fri1, o_Fri2, o_Fri3, o_Fri4 og o_Fri5)
Friområdene skal opparbeides i henhold til Norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland.

Det tillates at formålsgrensene for kvartalslek og friområder justeres for å sikre en best mulig overgang mellom formålene.

Det skal etableres gangforbindelser på følgende steder:
- Mellom o_V3 og o_GS3 (over Fri2).
- Fra gatetun f_G1, f_G2, f_G3, f_G4 og f_G5 over o_Fri1 til o_GS2.

- Fra eksisterende gangvei (utenfor planområdet), over o_Fri2, til f_G6 og f_G7. Forbindelsene kan etableres som trapp.

Gangforbindelsene skal fremkomme i tekniske planer.

§ 8. HENSYNSSONER (pbl § 12-6)

§8.1 FRISIKT
I områder vist som frisiktsone skal det ikke etableres beplantning eller konstruksjoner med høyde over 0,5m over tilstøtende vegers nivå. Parkering, lagring, skilttavler og tekniske installasjoner tillates ikke innenfor frisiktsone. Høydebegrensingen gjelder også for evt. støttemurer og beplantning.

§8.2 FLOMFARE
Innenfor hensynssonen skal bygninger etableres på minimum kote 28,5.

Innenfor hensynssonen tillates ikke midlertidig deponering av masser eller andre tiltak som reduserer områdets funksjon som flomveg.

§ 9. BESTEMMELSESOMRÅDER

§9.1 FUNKSJONS- OG KVALITETSKRAV TIL BYGNINGER, ANLEGG OG UTEAREALER (#4 - #23)

Et gatetun, samt alle bestemmelsesområder som grenser til dette, skal opparbeides samtidig. Det skal utarbeides en felles plan for hele denne sonen som legges ved søknad om byggetillatelse for første delfelt som grenser mot det aktuelle gatetunet.

Innenfor bestemmelsessonen på hver enkelt boligtomt skal det etableres plass for min. én bil, samt minimum ett felt med beplantning som tydelig avgrenses mot kjøresone med en støpt betongkant, h=50cm. Det tillates ikke nivåforskjell i form av kantstein eller lignende mellom gatetun og bestemmelsessone.

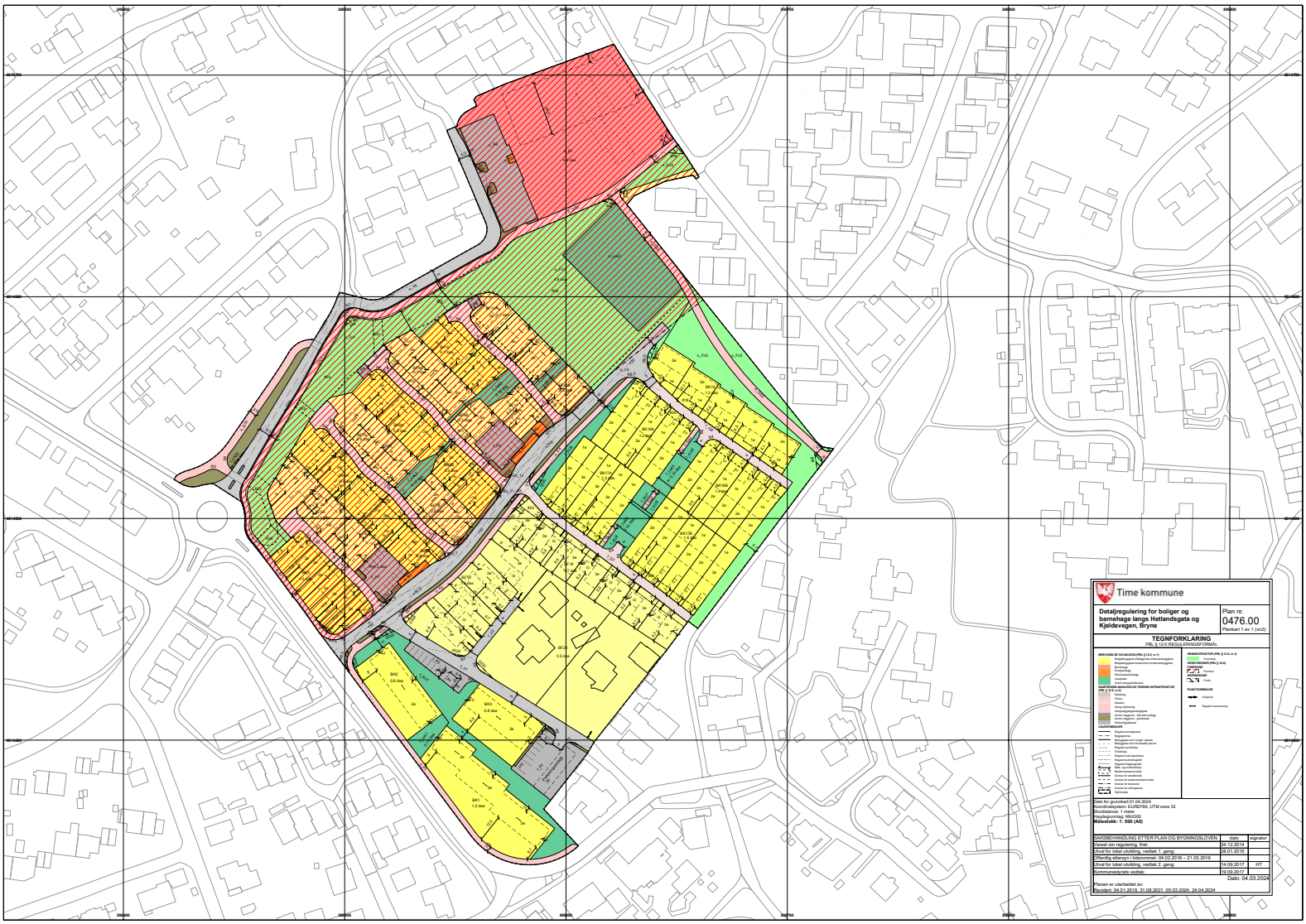
Detaljerte planer for opparbeiding av hver enkelt gate skal være del av utomhusplan som skal utarbeides i forbindelse med søknad om byggetillatelse.

§9.2 FLOMVEI (#24)
Området innenfor bestemmelsesområde # 24 skal være opparbeidet som flomvei.

§9.3 UTFORMING (#25)
Området innenfor bestemmelsesområde # 25 skal være opparbeidet som gruslagt gangforbindelse.

§9.4 VILKÅR FOR BRUK AV AREALER, BYGNINGER OG ANLEGG (#26)
Innenfor bestemmelsesområde # 26 skal det opparbeides inngjerdet lekeplass på minimum 50 m^2.

Revisjonsdatoer: 24.08.2018, 31.08.2018, 08.02.2019 , 05.03.24



Time kommune

Detaljregulering for boliger og barnehage langs Hetlandsgata og Kjeldevegen, Bryne

Plan nr.
0476.00
Plankart 1 av 1 (m2)

TEGNFORKLARING
PBL § 12-5 REGULERINGSFORMÅL

Data for grunnkart:01.04.2024
Koordinatsystem: EUREF89, UTM sone 32
Ekvidistanse: 1 meter
Kartlegginsmåte: Nib2000
Målestokk: 1: 500 (A0)

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN OG BYGNINGSLOVEN	dato	signatur
Varsel om regulering, frist:	04.12.2014	
Skal for tidlig utvidling, vedtak 1. gang:	28.01.2016	
Offentlig ettersyn i tidsrommet: 04.02.2016 – 21.03.2016		
Skal for tidlig utvidling, vedtak 2. gang:	14.09.2017	HT
Kommunestyrets vedtak:	19.09.2017	

Dato: 04.03.2024

Planen er utarbeidet av:
Revidert: 04.01.2018, 31.08.2021, 05.03.2024, 24.04.2024

Time kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 2	Bnr: 967	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Bjørnøyvegen 25 4344 BRYNE			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedFnr	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Hekk	Gatelys (belysningspunkt)
Mast	Teiggrensepunkt	Teiggrense god nøyaktighet (13 cm eller bedre)
Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)	Teiggrense fiktiv	Gjerde
Frittstående mur	Loddrett mur	Voll
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Bygningsavgrensning tiltak
Grunnmur	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Annet vegareal avgrensning	Vegbom
Vegdekkekant	Gangveg	Fortau
Trapp	Trapp	Skrå forstøtningsmur
Byggetiltak	Takoverbygg	Udefinerte bygg
Bolig	Fiskeri og landbruk	Garasje og uthus
Annen næring	Eiendom	Gang- og sykkelveg
Veg	Elvekant	Elv
Forsenkningskurve	Høydekurve	Anleggsområde
Lekeplass	Bebygd område	Annet

Bjørnøyvegen 25

Nabolaget Rosseland sør - vurdert av 48 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Rosseland skule (1-7 kl.) 556 elever, 28 klasser	7 min 0.5 km
Bryne skule (1-7 kl.) 418 elever, 26 klasser	17 min 1.4 km
Bryne ungdomsskule (8-10 kl.) 316 elever, 27 klasser	22 min 1.8 km
Vardheia ungdomsskule (8-10 kl.) 374 elever, 26 klasser	9 min 2.4 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	11 min 0.9 km
Tryggheim vidaregåande skole 435 elever, 22 klasser	14 min 8.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Hognestadvegen Linje 54	12 min 1.1 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	17 min 1.4 km
Stavanger Sola	36 min

BARNEHAGER

Eivindsholen Fus barnehage (1-5 år... 89 barn	4 min 0.3 km
Trollongane barnehage (1-5 år) 95 barn	5 min 0.4 km
Espira Ree barnehage (0-6 år) 90 barn	16 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Kiwi Rosseland	12 min
Spar Bryne	14 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Blå på Bryne	18 min
Apotek 1 Viben	14 min
Bryne Vinmonopol	18 min

SPORT

Eivindsholen - ballbane	6 min
Rosseland skule	6 min
Club Athletic	7 min
SATS Bryne	12 min

«Nær butikker, tog, buss osv. :)»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 88/100

—

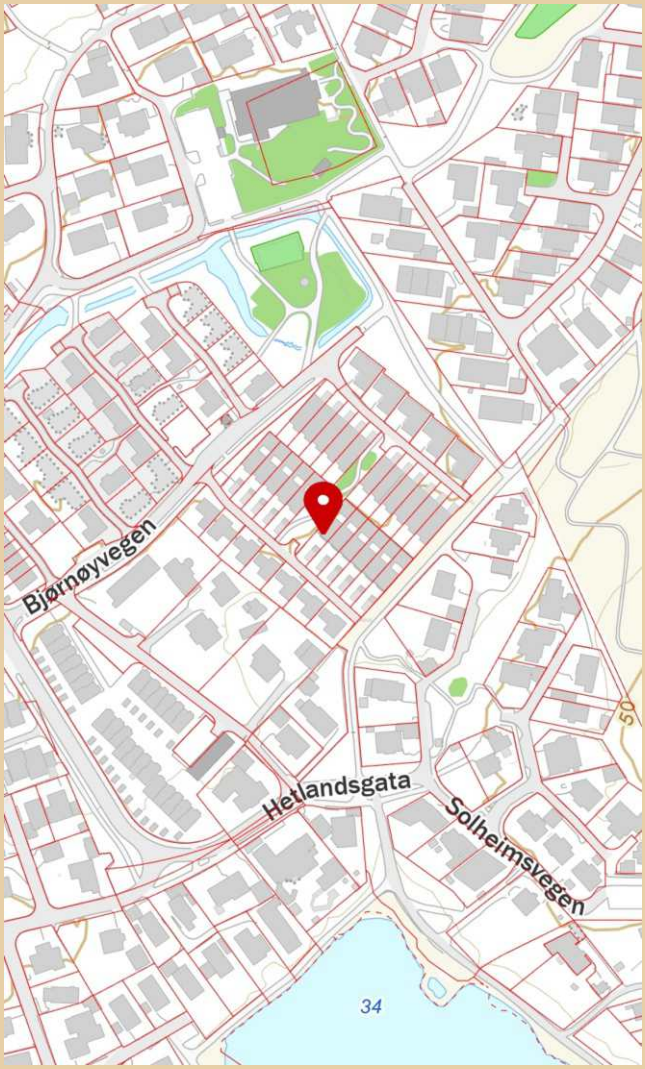
Gateparkering
Lett 88/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Bjørnøyvegen 25

Nabolaget Rosseland sør - vurdert av 48 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Rosseland skule (1-7 kl.) 556 elever, 28 klasser	7 min 0.5 km
Bryne skule (1-7 kl.) 418 elever, 26 klasser	17 min 1.4 km
Bryne ungdomsskule (8-10 kl.) 316 elever, 27 klasser	22 min 1.8 km
Vardheia ungdomsskule (8-10 kl.) 374 elever, 26 klasser	9 min 2.4 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	11 min 0.9 km
Tryggheim vidaregåande skole 435 elever, 22 klasser	14 min 8.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Hognestadvegen Linje 54	12 min 1.1 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	17 min 1.4 km
Stavanger Sola	36 min

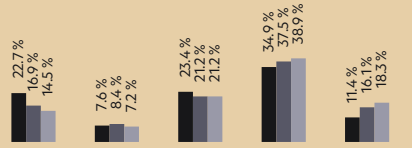
BARNEHAGER

Eivindsholen Fus barnehage (1-5 år) 89 barn	4 min 0.3 km
Trollongane barnehage (1-5 år) 95 barn	5 min 0.4 km
Espira Ree barnehage (0-6 år) 90 barn	16 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Kiwi Rosseland	12 min
Spar Bryne	14 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Rosseland sør	1 812	726
Bryne	13 261	5 739
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel

SPORT

Eivindsholen - ballbane	6 min
Rosseland skule	6 min
Club Athletic	7 min
SATS Bryne	12 min

«Nær butikker, tog, buss osv. :)»

— Sitat fra en lokalkjent

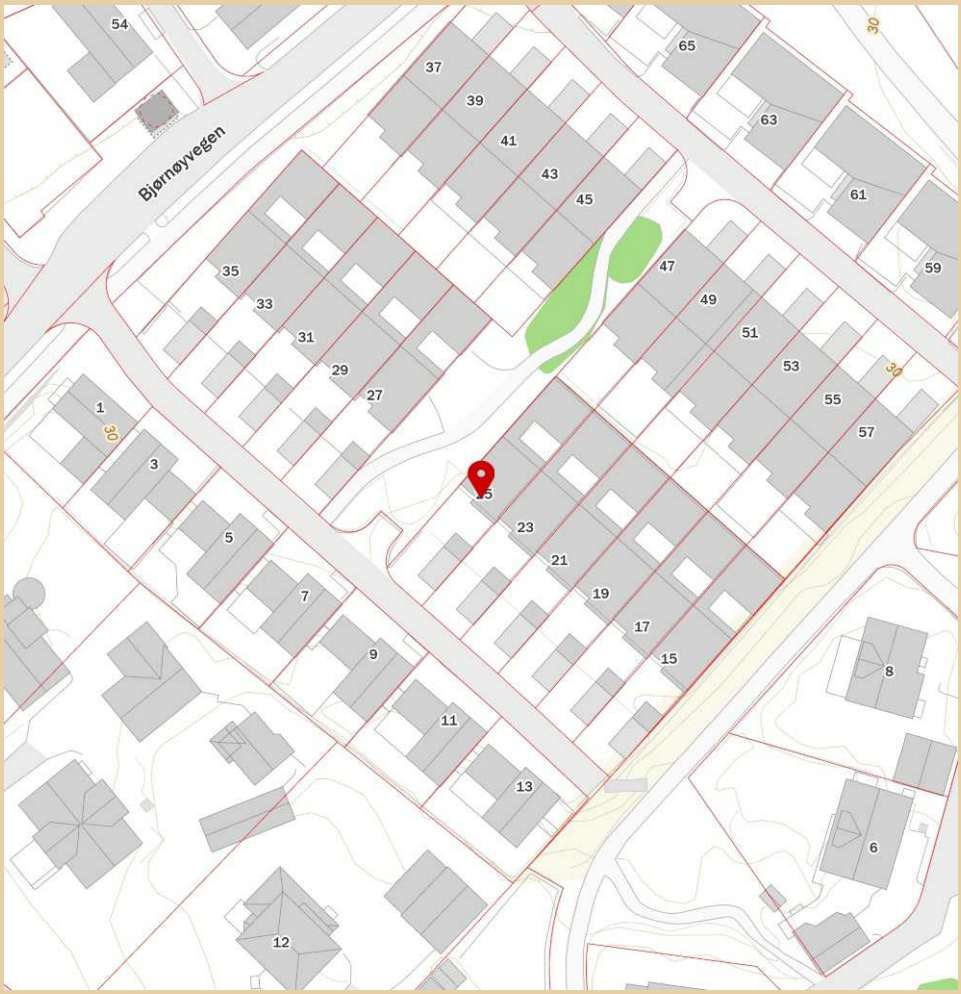
Støynivået
Lite støynivå 88/100

—

Gateparkering
Lett 88/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Bjørnøyvegen 25

Nabolaget Rosseland sør - vurdert av 48 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Rosseland skule (1-7 kl.) 556 elever, 28 klasser	7 min 0.5 km	
Bryne skule (1-7 kl.) 418 elever, 26 klasser	17 min 1.4 km	
Bryne ungdomsskule (8-10 kl.) 316 elever, 27 klasser	22 min 1.8 km	
Vardheia ungdomsskule (8-10 kl.) 374 elever, 26 klasser	9 min 2.4 km	
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	11 min 0.9 km	
Tryggheim vidaregåande skole 435 elever, 22 klasser	14 min 8.5 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Hognestadvegen Linje 54	12 min 1.1 km	
Bryne stasjon Linje F5, L5	17 min 1.4 km	
Stavanger Sola	36 min	

BARNEHAGER

Eivindsholen Fus barnehage (1-5 år... 89 barn	4 min 0.3 km	
Trollongane barnehage (1-5 år) 95 barn	5 min 0.4 km	
Espira Ree barnehage (0-6 år) 90 barn	16 min 1.3 km	

DAGLIGVARE

Kiwi Rosseland	12 min
Spar Bryne	14 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Blå på Bryne	18 min
Apotek 1 Viben	14 min
Bryne Vinmonopol	18 min

SPORT

Eivindsholen - ballbane	6 min
Rosseland skule	6 min
Club Athletic	7 min
SATS Bryne	12 min

«Nær butikker, tog, buss osv. :)»

— Sitat fra en lokalkjent

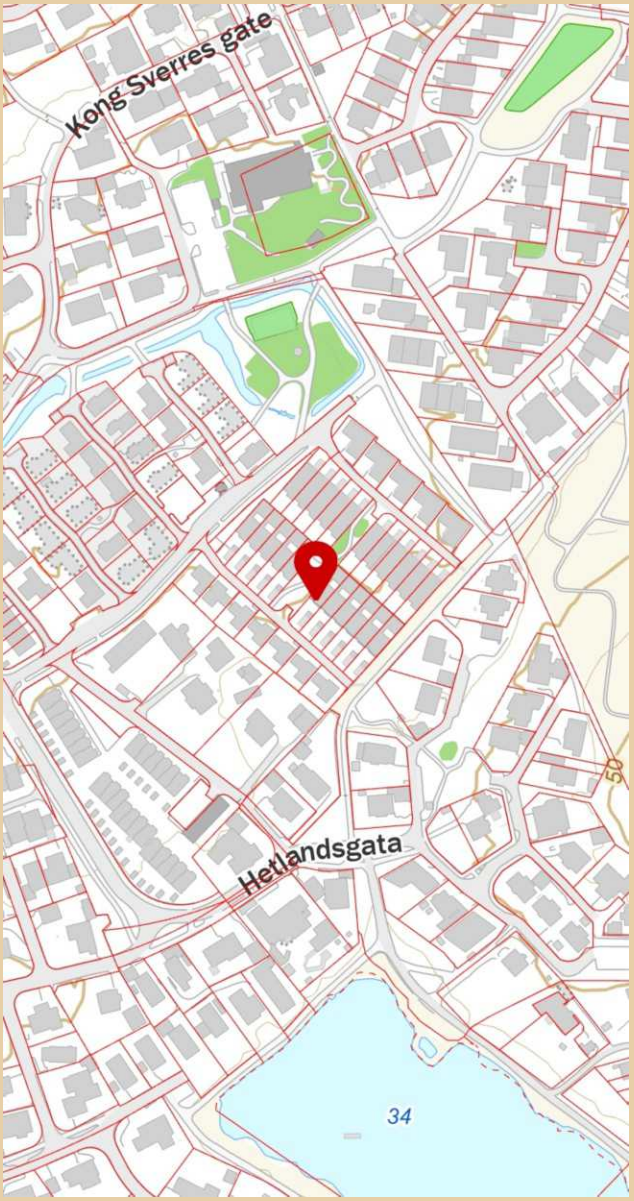
Støynivået
Lite støynivå 88/100

Gateparkering
Lett 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Bjørnøyvegen 25, 4344 Bryne
Gnr. 2, Bnr. 967, Time kommune.

Oppdragsnummer:
310260080

Meglerforetak: PrivatMegleren Jæren

Saksbehandler: Marius Time Vaaland

Telefon / Mobil: 51 48 86 00 / 901 85 260

E-post: mariustime.vaaland@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
